

# Niederschrift

## PBAR/010/2023

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Baubegleitenden Ausschusses Rathauszentrum der Stadt Rheine am 24.10.2023

Die heutige Sitzung des Planungs- und Baubegleitenden Ausschusses Rathauszentrum der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

### Anwesend als

#### Vorsitzender:

Herr Dr. Manfred Konietzko	CDU	Ratsmitglied/Vorsitzender
----------------------------	-----	---------------------------

#### Mitglieder:

Herr Dario Aufderlandwehr	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Martin Beckmann	CDU	Ratsmitglied
Herr Karl-Heinz Brauer	SPD	Ratsmitglied/1. Stellv. Vorsitzender
Herr Detlef Brunsch	FDP	Ratsmitglied
Herr Alexander Burmeister	CDU	Ratsmitglied
Herr Markus Doerenkamp	CDU	Ratsmitglied
Herr Andree Hachmann	CDU	Ratsmitglied
Herr Christian Jansen	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied/2. Stellv. Vorsitzender
Herr Ulrich Moritzer	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Rainer Ortel	UWG	Ratsmitglied
Herr Thomas Schürmann	DIE LINKE	Sachkundiger Bürger
Herr Markus Tappe	CDU	Ratsmitglied
Herr Heinz-Jürgen Wisselmann	BfR	Sachkundiger Bürger

#### Vertreter:

Herr Til Beckers	CDU	Vertretung für Herrn Alfred Uphaus
Herr Maik Bierbaum	SPD	Vertretung für Herrn Volker Brauer

Frau Gabriele Leskow	SPD	Vertretung für Herrn Manoharan Murali
----------------------	-----	---------------------------------------

**Verwaltung:**

Frau Milena Schauer		Beigeordnete
Frau Elke Jaske		Fachbereichsleitung FB 5
Herr Thomas Oechtering		Örtliche Rechnungsprüfung
Frau Cornelia Dietz		Mitarbeiterin der Verwaltung
Frau Susanne Stegemann		Stellv. Schriftführerin

**Entschuldigt fehlen:**

**Mitglieder:**

Herr Volker Brauer	SPD	Ratsmitglied
Herr Manoharan Murali	SPD	Ratsmitglied
Herr Alfred Uphaus	CDU	Sachkundiger Bürger

**Gäste:**

Frau Matianis		Projektsteuerung Büro agn
Herr Pieper		Firma ELPLAN
Herr Hund		Firma ELPLAN
Herr von Klonczynski		Architekturbüro Kresings

Herr Dr. Konietzko eröffnet die heutige Sitzung des Planungs- und Baubegleitenden Ausschusses Rathauszentrum der Stadt Rheine.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

**Öffentlicher Teil:**

**1. Niederschrift Nr. 009/2023 über die öffentliche Sitzung am 09.05.2023**

Änderungs- und Ergänzungswünsche zur Niederschrift werden nicht vorgetragen. Diese ist somit genehmigt.

**2. Informationen der Verwaltung**

Frau Dietz berichtet vom Stand der Bauarbeiten in der Tiefgarage und verweist auf die nachstehende Information der Verwaltung.



## Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums

### ÖFFENTLICH

Information der Verwaltung zum PBAR am 24.10.2023

### Betrieb und Wiedereröffnung der Tiefgarage Rathauszentrum

Die Tiefgarage kann nach aktuellen Erkenntnissen frühestens im März 2024 wieder eröffnet werden. Der Stand zu den für die Schließung verantwortlichen brandschutz- und sicherheitstechnischen Gründen ist der Folgende:

1. Die Stützenkonstruktion im Bereich des Kassenautomaten ist noch bis Ende Mai 2023 erforderlich. Durch die Unterstützung der Decke im UG für die Rohbauarbeiten im EG kommt es zu unterschiedlichen Belastungszuständen und somit unterschiedlichen Durchbiegungen der Decke über UG. Die Entlastungsbewegungen der Decke sind zeitweilig so massiv gewesen, dass einige der aufgestellten Stützen zwischenzeitlich umgefallen sind und wieder aufgerichtet werden mußten. Darüber hinaus führen die unterschiedlichen Durchbiegungen der Decke dazu, dass die darunterliegenden Brandschutztore zur Schottung von Teilbereichen in der TG im Brandfall sich gesetzt haben, wodurch die Schließfunktion gestört ist.

Die Stützung ist zurückgebaut worden.

2. In der Einfahrt zur Tiefgarage muss die Decke oberhalb der Rampe bei erforderlichen Abbrucharbeiten im EG statisch abgestützt werden. Dies wurde notwendig, nachdem nach den Rückbauarbeiten des Innenausbaus eine nicht bekannte Abhangkonstruktion entdeckt wurde. In Abhängigkeit zum erneuten Prüfprozess des Prüfstatikers muss die Stützkonstruktion im UG voraussichtlich ab der KW 08/2023 für die Dauer von 3 Kalendermonaten (à ca. 20 KW/2023 = Mitte Mai 2023) im Bereich der Zufahrt bestehen bleiben. Die lichte Höhe der Durchfahrt wird durch die Stützkonstruktion eingeschränkt auf <1,80m und ist somit nicht nutzbar.

Die Arbeiten werden bis spätestens November 2023 abgeschlossen sein, danach erfolgt der Rückbau.

3. Weiterhin musste die Entrauchungsanlage des RHZ 2 außer Betrieb genommen werden, um die vorbenannte Stützkonstruktion für die Rohbauarbeiten innerhalb der Mall zu erstellen.

Die Entrauchungsanlage im RHZ 1 ist durch mangelhafte Brandschutzklappen ebenfalls nicht funktionstüchtig und kann somit nicht betrieben werden. Es wird geprüft, ob die Arbeiten zur Erneuerung der Klappen vorgezogen werden können, um Interimskosten zu sparen. Der terminplan befindet sich hierzu noch in Prüfung.

Die Lieferung und Montage erfolgt nach aktuellen Angaben Anfang 2024.

Zusätzlich müssen bis zum Zeitpunkt der Wiedereröffnung eine Grundreinigung, die Sanierung der möglichen, durch die Baustelle entstandenen Schäden sowie eine Prüfung und ggf. Ergänzung der Beschilderung erfolgen.



Klosterstraße 14  
48431 Rheine  
Telefon 05971 939-0  
Fax 05971 939-233

Stadtsparkasse Rheine  
IBAN DE64 4035 0005 0000 0175 17  
BIC WELADED1RHN

### **Starkstromanschluß Multifunktionsraum**

Ein Starkstromanschluß für den Multifunktionsraum/Ratssaal wird nach Prüfung nicht benötigt.  
Ein denkbares realistisches Szenario konnte nicht erkannt werden.

Frau Dietz erklärt, dass, nachdem die Entrauchungsanlage funktional eingebaut und abgenommen wurde, der PKW-Betrieb in Teilen der Tiefgarage wieder zugelassen werden könne. Die Entrauchungsanlage übernehme in der Zeit, in der die Lüftungsanlage noch nicht im Betrieb sei, die Lüftungsfunktion.

### **3. Einwohnerfragestunde**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### **4. Vorstellung des aktuellen Kostenstandes Vorlage: 364/23**

Frau Matianis nimmt Stellung zum dargestellten Kostendashboard: Sie erläutert, dass sich die Gesamtkosten seit Mai 2023 nicht verändert hätten. Durch strukturelle Veränderungen haben sich jedoch Verschiebungen ergeben, die anhand der farbigen Darstellung erkennbar seien. Zur Übersicht der aktuellen Kostenverfolgung führt Frau Matianis aus, dass Abweichungen – Kosten Stand 10.10.23 zu Kostenprognose 09.05.23 – in rot dargestellt seien. Nach wie vor läge die Unterschreitung in der Kostenprognose bei 5,8 Mio. im Vergleich zum 23.06.22. Sie erklärt, dass aktuell 97% der Gewerke ausgeschrieben seien. In den Kostengruppen 200 – 600 seien Leistungen in Gesamthöhe von 46,7 Mio. Euro brutto vergeben, es werden noch Leistungen in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro vergeben, so dass ein Gesamtbetrag in Höhe von 48,2 Mio. Euro erreicht würde.

Frau Matianis erklärt, dass die bisherigen Ausschreibungsergebnisse das Budget um 15,4 Mio. Euro unterschreiten würden (bezeichnet als Vergabegewinne). Nach Corona und der Ukraine-Krise bestand die Befürchtung, dass die Baupreissteigerung in hohem Maße zuschlage. Laut statistischem Bundesamt läge diese tatsächlich bei 40%. In diesem Projekt seien jedoch nur 15% Preissteigerungen zu verzeichnen.

Herr Jansen fragt nach weiteren Details im Hinblick auf die noch nicht einberechnete Preisgleitklausel und neuen Risiken, die aufgrund der Verlängerung der Bauzeit entstehen könnten.

Frau Matianis nimmt Stellung, sie erläutert, dass in der Kostenprognose alle vermuteten Kosten enthalten seien, die nach aktueller Tendenz bis zum Ende des Projekts anfallen würden. Auch unvorhersehbare Dinge seien hier mit eingepreist. Frau Matianis führt weiter aus, dass bisher Nachträge in Höhe von 1,74 Mio. Euro vergeben seien, diese entsprächen 2% der aktuellen Auftragssumme. Die erwarteten Mehrkosten lägen bei 5% in den Kostengruppen 200 – 500 (2,3

Mio. Euro). Frau Matianis erklärt, was hierin enthalten sei: ggf. Austausch von Teppichen, Sanierung der Heizungsanlage, Rückstellungen für Risiken. Weiter führt sie aus, dass – wie bereits im letzten Ausschuss erläutert – pauschal für jeden Auftrag eine Rückstellung in Höhe von 15 % gebildet würde. Durch erforderliche Nachträge habe sich diese Rückstellung bereits reduziert. Frau Matianis gibt an, dass in den 1,2 Mio. Euro für neue Budgets folgendes enthalten sei: Rückbau der Schotterfläche, Sanierung des Sprinklertanks, Klimatisierung der Netzwerkräume – durch die Anpassung der Telefonanlage sei eine höhere Wärmeentwicklung aufgetreten, weiter sei eine zusätzliche Sicherung der Baustelle vorgesehen – es hätten sich bereits Fremde Zutritt verschafft, daher solle ein Sicherheitsdienst eingestellt werden.

Frau Matianis erläutert weiter, dass in der KG 300 seit Mai 12 weitere Aufträge in Höhe von 3,4 Mio. Euro vergeben wurden. Sie führt aus, dass es zusätzliche Arbeiten im Bereich Abbruch des Rohbaus gäbe (aufgrund von Abweichungen zu den Bestandsunterlagen). In der KG 400 wurden 2 weitere Aufträge in Höhe von 500 Td. Euro vergeben (Serrerraum/Abgasweg).

Frau Matianis erklärt, dass im Bereich Heizungssanierung zurzeit Probesanierungen stattfinden, wodurch der Prozess optimiert werden solle. Auch hier gäbe es Abweichungen von den Bestandsaufzeichnungen. Weiter erläutert sie, dass es sich bei den Mehrkosten in KG 700 nicht um tatsächliche Kosten handele, da in diesem Bereich Leistungen für einen anderen Kostentopf mit ausgeschrieben wurden.

Der Bereich Projektänderungen wurde von 2 Mio. auf ca. 700 Td. Euro reduziert (Verschiebungen in KG 300/400). In der KG 700 wurden die Kosten für die Baustellensicherung eingerechnet. Die reduzierten Kosten aus dem Bereich „Zulage für Unvorhergesehenes“ wurden auf die einzelnen Verträge verteilt. Die Abweichung bei den Miet- und Ersatzflächen komme aufgrund der Ausweichfläche Bibliothek zustande. Die Herstellung der Ausweichfläche Damloup sei ebenfalls abgeschlossen, in der Kostenfeststellung ergab sich eine geringere Summe. Auch die Preisgleitklausel sei ebenfalls schon enthalten, bisher habe keine Firma Ansprüche gestellt.

**Beschluss:** Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt den aktuellen Kostenstand des Projektes zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Kenntnisnahme

## 5. Vorstellung der aktuellen Terminplanung Vorlage: 366/23

Frau Matianis erläutert, dass der Bauzeitenplan insgesamt 2.500 Vorgänge verzeichnet. Der „Übersichtsterminplan RHZ“ stelle daher die vereinfachte Übersicht dar. Die aufgeführten Meilensteine seien zudem nicht klar voneinander zu trennen. Eine realistische Prognose sei für maximal 6 Wochen möglich. Die Problematik würde verschärft dadurch, dass es sich um ein Bestandgebäude handele. Es seien daher Abweichungen möglich und bereits in der aktuellen Übersicht dargestellt.

Herr Jansen erkundigt sich, ob die dargestellten Verlängerungen bereits in der Kostenübersicht mitberücksichtigt wurden. Er zielt darauf ab, dass es eine realistische Einschätzung der Kosten, unter Berücksichtigung aller Risiken, geben solle. Frau Matianis antwortet, dass mit den Firmen ein regelmäßiger Austausch erfolge. Aktuell gäbe es keine Mehrkosten. Potentiell geschätzte Mehrkosten für die Zukunft wurden aufgenommen.

Herr Jansen fragt, worauf sich die eingeplanten 10 Mio. Euro im Haushalt 2024 beziehen. Frau Schauer antwortet, dass diese sich auf die 81 Mio. beziehen. Gespräche mit dem Kämmerer bezüglich Übertragungen laufen.

Frau Matianis führt aus, dass der Posten „Umbau EG/Dreieck“ auch die Teileigentümer betrifft. Hier gebe es einen Verzug aufgrund nicht vorhersehbarer erforderlicher Umplanungen im Zusammenhang mit der weiteren Bearbeitung des Bestandsgebäudes. Kosten im Bezug auf die Teileigentümer wurden noch nicht eingepreist (möglicher Verzug der Mieten etc.), dies müsse noch bewertet werden.

Herr Jansen erkundigt sich nach möglichen Lieferverzügen. Frau Matianis erklärt, dass die reguläre Lieferzeit zugesagt wurde.

Herr Ortel fragt nach Details im Zusammenhang zum Fazit in der Vorlage, in dem ein konkreter Fertigstellungstermin nicht benannt werden könne. Frau Matianis erklärt, dass daran gearbeitet werde, den Ablauf weiter zu optimieren. Die Auswertung hierzu folge. Frau Schauer ergänzt, dass ein Ergebnis zum nächsten Ausschuss (im Mai 2024) vorliegen solle.

**Beschluss:** Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt die Vorstellung der aktuellen Terminplanung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:                      Kenntnisnahme

## 6.                      Anfragen und Anregungen

Herr Jansen regt an, zur nächsten Sitzung im Mai 2024, eine weitere Baustellenbesichtigung anzubieten. Frau Schauer nimmt diesen Wunsch auf.

Herr Doerenkamp wünscht sich eine Einstellung des Bauzeitenplans beim Punkt „Informationen der Verwaltung“ zum Bau- und Mobilitätsausschuss am 01.02.24.

***Ende der Sitzung:    18:03 Uhr***

---

Dr. Manfred Konietzko  
Ausschussvorsitzender

---

Susanne Stegemann  
Schriftführerin